

Aan de gezamenlijke huurdersorganisaties:  
HuurdersPlatform Krimpenerwaard  
St. Huurdersbelang Krimpen aan den IJssel e.o.

Uw kenmerk: HpK/HBKr-15004  
Onderwerp: Advies ZAV-beleid vloeren

Ons kenmerk: RvdB/JdG/SvH  
Bijlagen:

Datum: 16 juli 2015

Geachte leden van het COH,

Uw advies betreffende 'ZAV-beleid vloeren' d.d. 7 juli 2015 heb ik mogen ontvangen. Omdat de gezamenlijke huurdersverenigingen een negatief advies hebben uitgebracht, heb ik mij intern beraden op het te nemen besluit.

Na rijp beraad en uw advies meewegende kom ik tot de volgende conclusie:

#### Laminaat-, parket-, houten en kurkvloeren

Indien de nieuwe huurder de desbetreffende vloer overneemt, kan de vloer bij leegkomst van de woning blijven liggen. De nieuwe huurder accepteert dan de vloer in de staat waarin die verkeert. Dat wil zeggen dat eventuele beschadigingen en/of verkleuringen er op dat moment niet toe doen. QuaWonen is op dat moment geen partij. Vereist is dat de nieuwe huurder bekend is en de vloer wenst over te nemen. Van belang is dan wel dat de nieuwe huurder tekent voor akkoord.

Wanneer de nieuwe huurder niet bekend is, dan mag de vloer blijven liggen mits in goede staat, zo goed als nieuw. Het is dan aan de toekomstige huurder om de woning met die vloer te accepteren, dan wel er voor te kiezen om de vloer te verwijderen. Ook in dat geval is QuaWonen geen partij. Randvoorwaarde is wel dat na verwijdering van meubels en vloerkleden de vloer in goede staat verkeert, compleet is, niet verkleurd. Dat kan echter pas bij de eindinspectie geconstateerd worden. Het is aan de huurder om bij de 1<sup>e</sup> inspectie de keuze te maken: de vloer mag blijven liggen, maar mocht bij de eindoplevering blijken dat na verwijdering van meubels / vloerkleden de vloer beschadigd, verkleurd, onvolledig is, dan zal QuaWonen die vloer op kosten van de vertrekkende huurder laten verwijderen. De vertrekkende huurder kan zelf heel goed die afweging maken.

Is de nieuwe huurder weliswaar bekend maar wenst deze de vloer niet over te nemen, dan is maatgevend of de vloer in goede staat, zo goed als nieuw is. In dat geval immers mag de vloer blijven liggen en is het aan de nieuwe huurder om de woning in die staat met die vloer al dan niet te accepteren dan wel de vloer zelf te vervangen.

Met dit voorstel kom ik het COH vergaand tegemoet en snijdt het mes aan meer kanten: een kwalitatief goede vloer mag gewoon blijven liggen, van kapitaalvernietiging is dan geen sprake. De aanvullende eis om 1m2 vloer als reserve te moeten hebben, vervalt. Indien er geen nieuwe huurder bekend is, stelt QuaWonen wel eisen aan de kwaliteit van de vloer die achterblijft.

#### Steenachtige vloeren

Het COH geeft in haar advies aan om het ZAV-beleid aangaande steenachtige vloeren ongewijzigd te laten. Het laten vervallen van de m2-eis ziet zij niet als een wezenlijke verbetering. Ik kan mij hierin vinden. Het ZAV-beleid blijft op dit punt derhalve ongewijzigd.

#### Communicatie

Om de kans op overname te vergroten, gaat QuaWonen in de communicatie aandacht besteden aan het tijdig opzeggen van de huurovereenkomst; naarmate de huurder eerder opzegt, is de kans groter dat een opvolgende huurder bekend is.

Het ZAV-beleid zal op bovenstaande punten worden aangepast. Dat betekent dat QuaWonen op de website, met een nieuwsflits, bij nieuwe verhuringen aandacht besteedt aan de wijzigingen.

Ik hoop dat u zich in mijn antwoord herkent. QuaWonen zal conform het ZAV-beleid aanpassen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rob van den Broeke", enclosed within a blue circular scribble.

Rob van den Broeke  
Directeur-bestuurder